

Den 19. december 2022
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 635 – 22/01691

AA
mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved brev af 10. februar 2022 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at fremvise og påbegynde køb af en ejerlejlighed med klager og CC, samt ved at oplyse om muligheden for at finde en lejebolig.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden DD I/S havde ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1] til salg på vegne af klager og CC. Formidlingsaftalen blev indgået den 29. juni 2021.

Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Den 21. juli 2021 underskrev CC købsaftale om salg af ejendommen. Overdragelse af ejendommen var aftalt til den 1. november 2021.

I forbindelse med salg af ejendommen havde parterne korrespondance vedrørende muligheden for at finde en lejebolig, ligesom de drøftede køb af en ejerlejlighed.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at klager og CC solgte deres ejendom af personlige grunde, at de havde korrespondance med indklagede omkring en ejerlejlighed, men at deres datter anbefalede, at de ikke skulle købe denne. Klager har anført, at indklagede ikke burde have forsøgt at sælge en ejerlejlighed til dem, når han vidste, at de af personlige årsager ikke kunne varetage ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1]. Klager har endvidere anført, at indklagede i forbindelse med salget af ejendommen oplyste, at de ville komme først i køen ved et boligselskab, såfremt de oplyste, at de havde solgt deres ejendom. Dette burde indklagede ikke have oplyst, da det viste sig ikke at være korrekt.

Klager har oplyst, at CC efter indgåelse af købsaftale vedrørende [adresse 1], [by 1] fik [personlig omstændighed 1] og [personlig omstændighed 2].

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at han blev kontaktet af CC, hvorefter der blev indgået en formidlingsaftale. Under formidlingsperioden fik indklagede ejendomsmægler en ejerlejlighed til salg, som han fremviste til klager og CC. CC havde forinden været i banken og høre til muligheden for at låne penge til ejerlejligheden. Klager og CC gav udtryk for, at de ønskede at købe ejerlejligheden, hvorfor han gik i gang med at udarbejde en købsaftale. Han blev herefter kontaktet af klagers datter, som oplyste, at klager og CC ikke skulle købe en ejerlejlighed. Klager og CC oplyste i stedet, at de ønskede en lejebolig, gerne omkring [vej 1] i [by 1]. I forbindelse med at købsaftalen for ejendommen beliggende [adresse 1], [by 1] blev indgået, oplyste indklagede, at han ikke tidligere havde oplevet, at nogen stod uden tag over hovedet, og at hans erfaring var, at boligselskaber reagerede anderledes, når man oplyste, at man havde solgt sin bolig. Han besøgte klager og CC kort før overdragelse af ejendommen, og fik her oplyst, at de havde fået en lejebolig på [vej 1] i [by 1].

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Nævnet finder det ud fra det foreliggende ikke godtgjort, at indklagede ved muligvis ukorrekt at vejlede om muligheden for at få en lejebolig har tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Nævnet finder det heller ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede i forbindelse med salg af ejendommen nævnte muligheden for at købe, samt fremviste en ejerlejlighed, som mægleren havde i opdrag. Nævnet har herved lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at det var i strid med klagers og CCs ønske og økonomiske råderum, at indklagede ejendomsmægler fremviste ejerlejligheden og påbegyndte et salg heraf til klager og CC.

Nævnet bemærker afslutningsvist, at CCs efterfølgende [personlig omstændighed 2] ikke kan ændre herved, da det ikke findes godtgjort, at den indklagede har været eller burde have været bekendt dermed. Nævnet forstår i øvrigt klagers oplysning i sagen således, at CC først efter salget af ejendommen fik [personlig omstændighed 2].

Indklagede har herefter ikke overtrådt bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom m.v.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg